

L:\KAAVA\TEXT\KAAVASEL\2021\2_15_Poikoja_3.doc\PS



LIETO ASEMANSEUTU

POIKOJA 3

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJA: LIEDON KUNNAN KUNTAKEHITYSPALVELUT:

Kaavoitusinsinööri Juha Mäki p. 050 315 0395

Kaavoitusarkkitehti Pekka Sillanpää p. 050 511 6902

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN:

- Vireille tulosta ilmoittaminen: 29.10.2020
- Maanomistajien kuuleminen: 29.10. – 25.11.2020
- Ehdotuksen hyväksyminen, kaavarakk:
kunnanhallitus:
- Nähtävilläoloaika:
- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksynyt:
- Kunnanhallitus hyväksynyt:
- Kunnanvaltuusto hyväksynyt: §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee korttelia 21122 - 21125 ja katu-, virkistys-, erityis- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 21122 - 21124 ja katu-, virkistys-, erityis- ja vesialuetta

Asemakaavalla muodostuu korttelit 21126 -21128 sekä katu- ja virkistysaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Asemanseudun taajaman pohjoisosassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan päätarkoitus on asuinpientalotonttien tarjonnan lisääminen Asemanseudulla lähivuosille.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijainti opaskartalla
2. Ote Liedon yleiskaavasta 2020
3. Ote Kanta-Liedon osayleiskaavan 2035 alustavasta luonnoksesta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavakartta
6. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
7. Maanomistus
8. Havainnekuva
9. Seurantalomake

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Poikoja 2 asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 14.12.2009. Alue on kunnan omistamaa maata Poikojan vierellä. Alueelle kulku tapahtuu Niinikujan päästä ja alueen kadut muodostavat lenkin, jonka varrelle 17 omakotitonttia sijoittuvat. Keskelle jää myös leikki- ja oleskelualueeksi varattua virkistysaluetta.

Aluetta ei ole toteutettu mm. kunnallistekniikan haasteiden vuoksi. Poikojan ylittäminen vaatii sillan tai ison rummun ja kapea Niinikuja vaatii parantamista. Niinikujan asukkaat ovat olleet huolissaan lisääntyvästä liikenteestä ja sen aiheuttamista haitoista.

Kunta on ostanut alueen pohjoispuoleisen tilan, joka on rekisteröity 10.3.2020, tarkoituksena laajentaa Poikojan omakotialuetta suuremmilla, viihtyisimmillä tonteilla peltomaisemissa. Samalla Poikoja 2 aluetta on ollut tarkoitus muokata suurentamalla osaa tonteista ja säästämällä parhaat metsäalueet.

Yleiskaavassa alue on pääasiassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Parhailtaan tehdään tiesuunnitelmaa Valtatie 9 parantaminen välillä Liedon asema ja Kantatie 41 liittymä. Luonnoksessa 30.4.2020 on esitetty kaava-alueen kohdalle valtatien vierelle kaksi metriä korkeata melukaidetta, joka on tarkoitus toteuttaa.

Luontoselvitys

Poikoja 2 alueen luontoselvitys valmistui v. 2009. Selvitysalueen lounaiskulmassa on metsälain 10§ ja vesilain (1 luku 15a§ ja 17a§) tarkoittama tärkeä elinympäristö, puro ja sen välitön lähiympäristö. Puro ja sen lähiympäristö osoitettiin merkinnällä s-lu: Alueen osa, jolla ei saa tehdä sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Poikoja 3 asemakaava-alueen ja sen muutoksen luontoselvitys valmistui 13.5.2019. Luontoselvityksen tulosten tarkastelussa todetaan, että asemakaavoitettavat tontit voidaan sijoittaa kaava-alueelle muuttamatta ympäristölainsäädännössä mainittuja tärkeitä elinympäristöjä ja vähentämättä uhanalaisten, vaateilaiden kasvi- tai eläinlajien luontaista levinneisyyttä. Poikojan puroalueella ympäristön säilyminen ylläpitää lajien soveliaat pesä- ja kasvupaikat.

Rakentamiseen soveltuvalla osa-alueella ei ole erityistä merkitystä virkistykseen suhteen.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa 8.10.2020 tehdyn maastokäynnin perusteella muutettiin Poikoja 2 alueen pohjoisosan viisi tonttia lähivirkistysalueeksi, koska niiden kohdalla on alueen parasta puustoa. Uusia isoja tontteja osoitettiin pihakadun ympärille uudelle alueelle, joka on puoliksi peltoa ja puoliksi mänyistä harvennettua metsää.

Lisäksi olevan talon pihapiiri osoitettiin omakotitontiksi, jonne on ajoyhteys nykyistä peltotietä pitkin luoteesta sekä uudelta kaava-alueelta etelästä. Näitä ajoyhteyksiä voi käyttää myös kevyen liikenteen yhteyksinä polkuverkoston lisäksi. Alueelle osoitettiin yhteensä 19 omakotitonttia.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavaluonnos hyväksyttiin kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 21.10.2020. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin maanomistajille ja naapureille ja ne olivat nähtävänä 29.10. - 25.11.2020. Huomautuksia ei tullut.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavaehdotus on pitkälti kaavaluonnoksen mukainen.

Carunan lausunnon johdosta on osoitettu paikka mahdolliselle uudelle muuntamolle Niinikujan varteen korttelin 21122 lounaispuolelle.

Asemakaavaa on muokattu siten, että hyvää puustoista aluetta säilyy enemmän. Osalla tonteista on määräys: tontinosa, joka tulee säilyttää metsäisenä.

Alueen pääkatu, Niinikuja on linjattu sujuvammaksi ja kadun päässä oleva pihakatu on kokonaan peltoalueella. Eteläosassa on Kuorikujan sijaan osoitettu pihakatu, Kuoripiha, jonka ympärille osa tonteista sijoittuu luontevasti.

Alueelle on osoitettu 18 kunnan omakotitonttia, joiden keskikoko on noin 1350 m². Lisäksi kaavassa on yksi rakennettu yksityinen tontti.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 9,7 ha. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on n. 2,75 ha, jolla rakennusoikeutta on noin 4900 m² + 60 m² AO-tonttia kohden talousrakennuksille. Lähivirkistysaluetta (VL) on n. 6,0 ha ja vesialuetta (W) n. 1,0 ha. Katualueita on n. 0,85 ha, ja erityisaluetta (ET) n. 0,02 ha. Alueelle on tulossa noin 20 asuntoa ja noin 50 asukasta.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Noin 1 kilometrin etäisyydellä on huoltoasema ja päiväkotijoukkoliikenteen pysäkeille on matkaa noin 600 metriä.

4.2 Ympäristö- ja muut vaikutukset**Ympäristövaikutukset**

Poikojen 3 asemakaava-alueen ja sen muutoksen luontoselvitys valmistui 13.5.2019. Luontoselvityksen tulosten tarkastelussa todetaan, että asemakaavoitettavat tontit voidaan sijoittaa kaava-alueelle muuttamatta ympäristölainsäädännössä mainittuja tärkeitä elinympäristöjä ja vähentämättä uhanalaisten, vaatealaiden kasvi- tai eläinlajien luontaista levinneisyyttä. Poikojen puroalueella ympäristön säilyminen ylläpitää lajien soveliaat pesä- ja kasvupaikat. Rakentamiseen soveltuvalla osa-alueella ei ole erityistä merkitystä virkistykseen suhteeseen.

Tehdyn maastokäynnin perusteella muutettiin Poikojen 2 alueen pohjoisosan tontteja lähivirkistysalueeksi, koska niiden kohdalla on alueen parasta puustoa. Uusia isoja tontteja osoitettu peltoalueella olevan pihakadun ympärille uudelle alueelle, jossa metsä on harvennettu. Osalla tonteista on määräys: tontinosa, joka tulee säilyttää metsäisenä.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikenne tulee nykyistä kapeaa Niinikujaa pitkin ja rasittaa tietä ja asukkaita varsinkin rakennusaikana. Niinikuja ja sen vesihuolto parannetaan ennen Poikojen kaava-alueen toteuttamista. Tarkemmat Niinikujaa koskevat kunnallistekniikan ratkaisut selviävät vasta myöhemmin aloitettavan suunnittelun yhteydessä.

Yritysvaikutukset

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaavan toteuttaminen tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä asukasluvu lisää palvelujen kysyntää.

5 TOTEUTUS

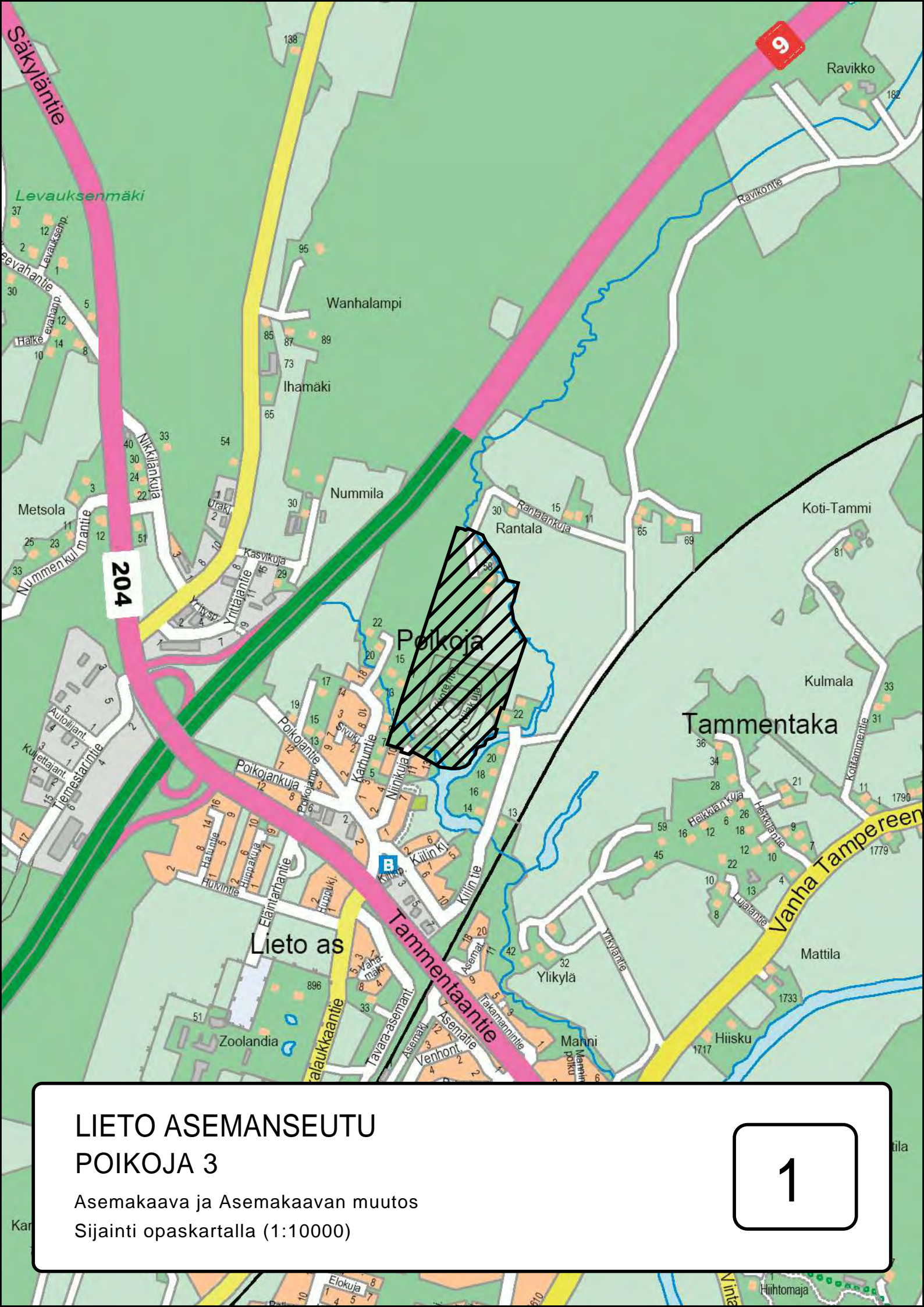
Alue on valmis toteutettavaksi heti kaavan tultua lainvoimaiseksi arviolta kesällä 2021. Kunnallistekniikan suunnittelu on tarkoitus tehdä v. 2022 ja rakentaminen vuosina 2023 -24. Korttelialueet ovat kokonaan kunnan omistuksessa ja asuintontit on suunniteltu luovuttaa alkaen vuodesta 2024.

Niinikuja ja sen vesihuolto parannetaan ennen Poikojan kaava-alueen toteuttamista. Tarkemmat Niinikujaa koskevat kunnallistekniikan ratkaisut selviävät vasta myöhemmin aloitettavan suunnittelun yhteydessä. Kunnanvaltuuston vahvistaman talousarvion ja taloussuunnitelman mukaan Niinikujan perusparannuksen toteutus olisi vuonna 2023.

Liedossa 18.2.2021

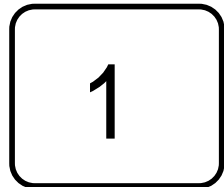
Juha Mäki
Kaavoitusinsinööri

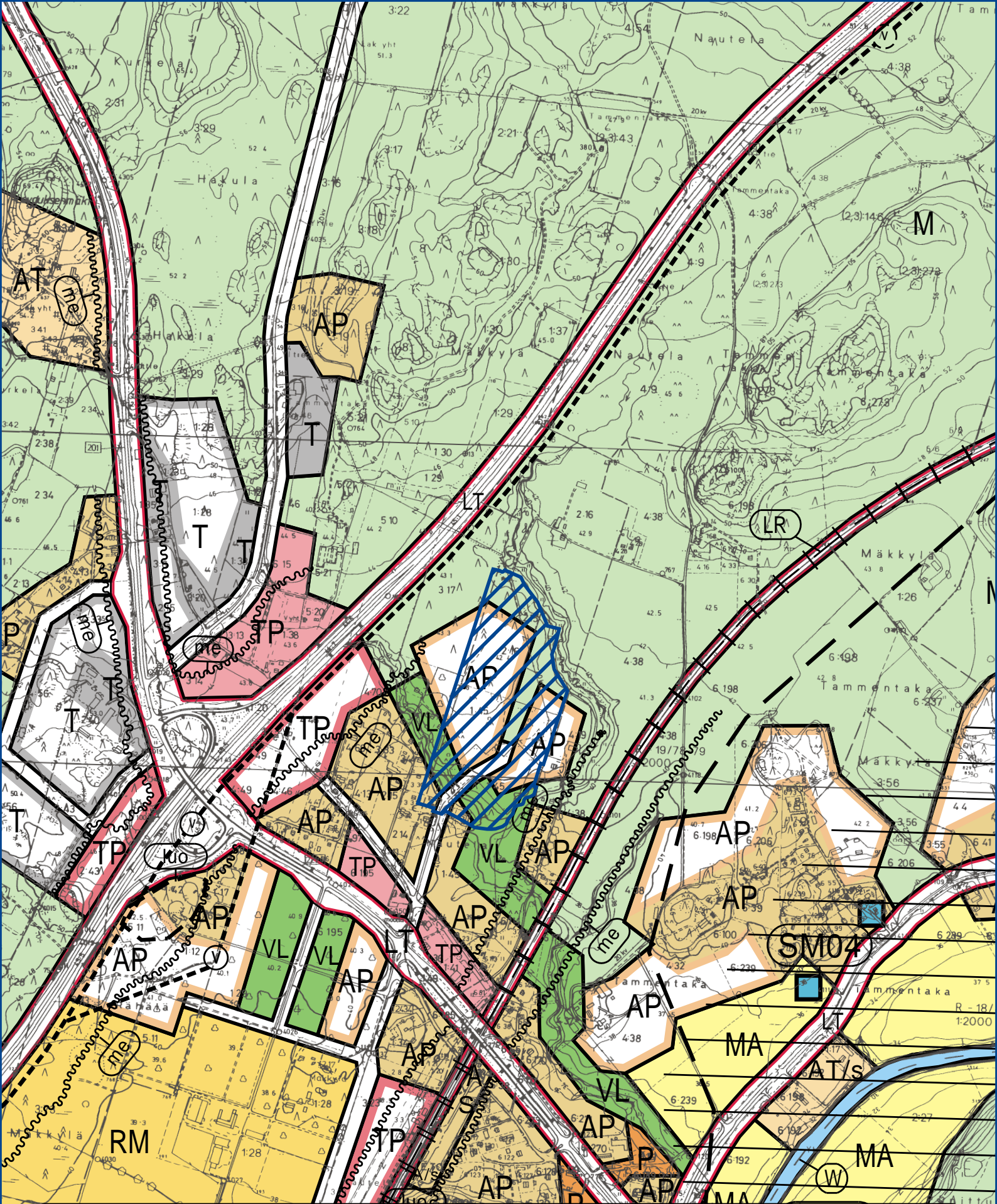
Pekka Sillanpää
Kaavoitusarkkitehti



LIETO ASEMANSEUTU POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Sijainti opaskartalla (1:10000)





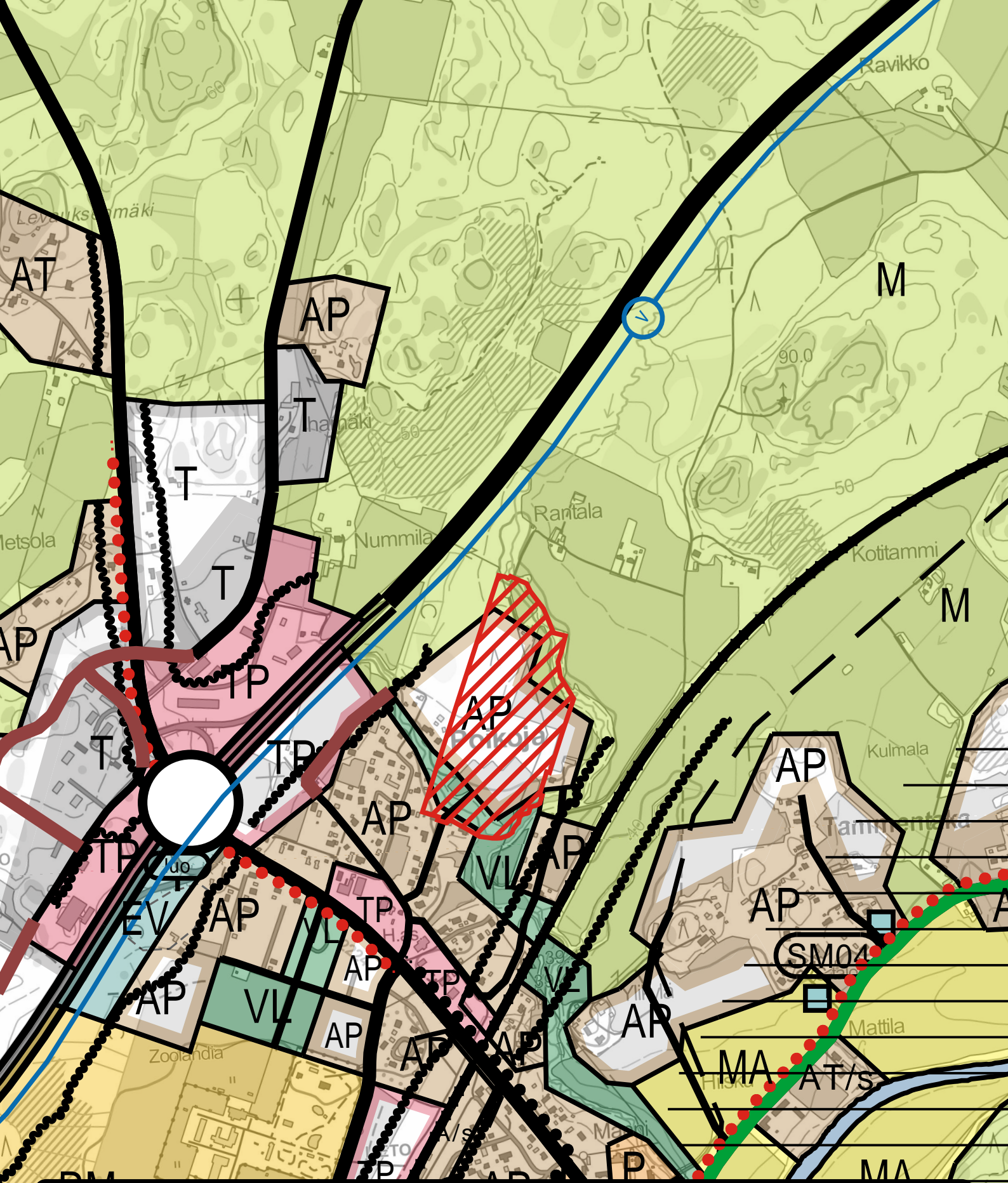
LIETO ASEMANSEUTU POIKOJA 3

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Ote Liedon yleiskaavasta 2020, 1:10000

2

van muutos

S
AP

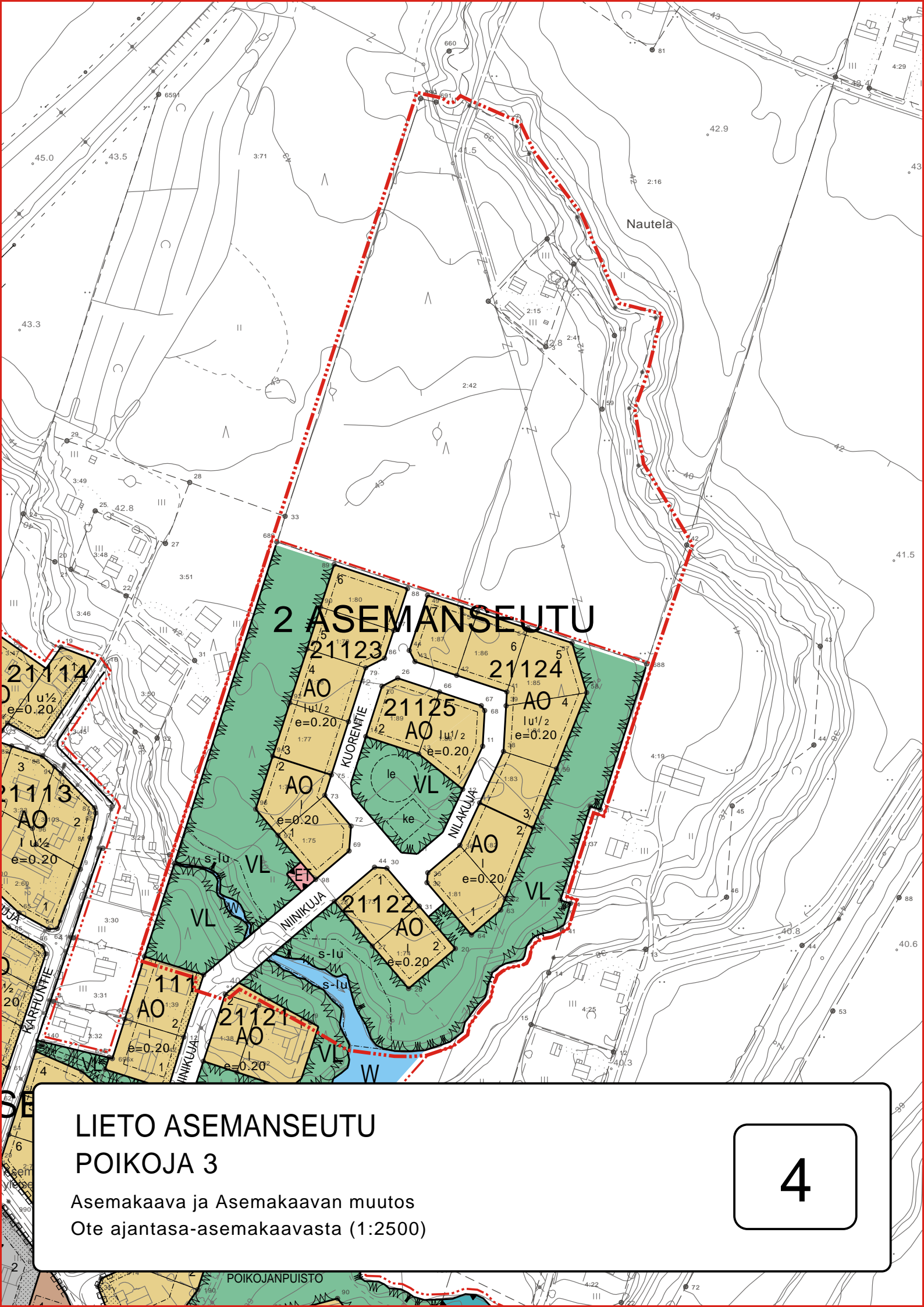


LIETO ASEMANSEUTU

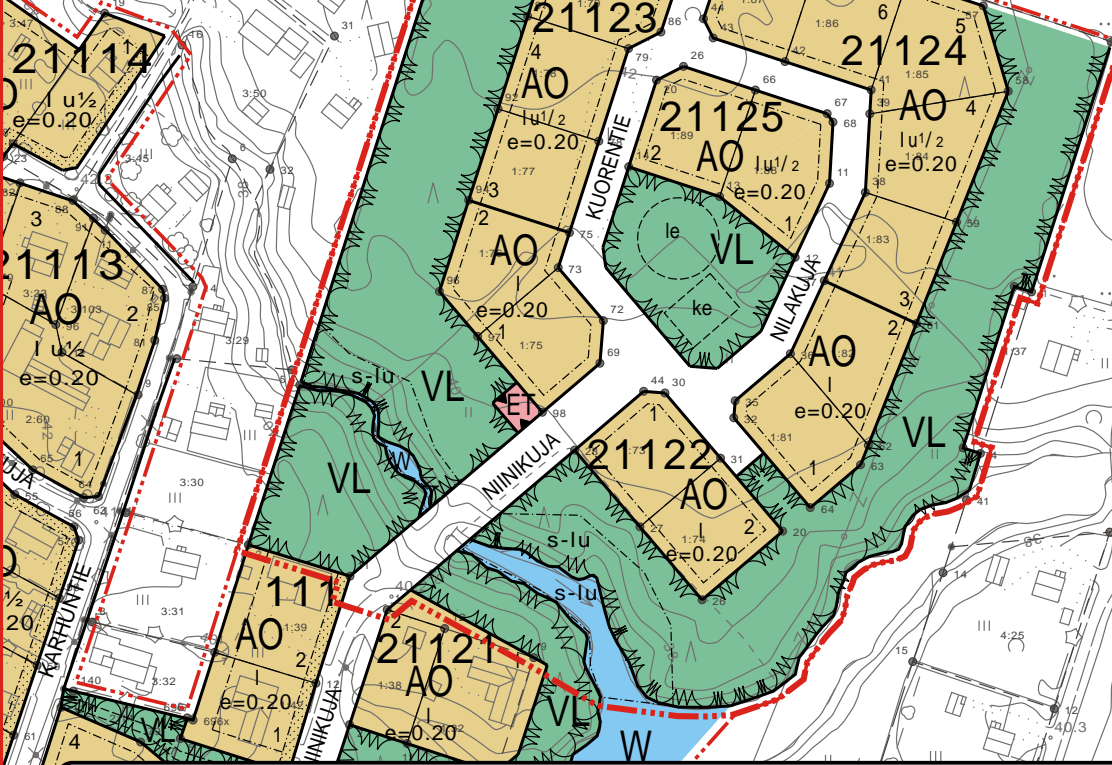
POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Ote Kanta-Liedon osayleiskaavan 2025 alustavasta luonnoksesta
(1:10000)





2 ASEMANSEUTU



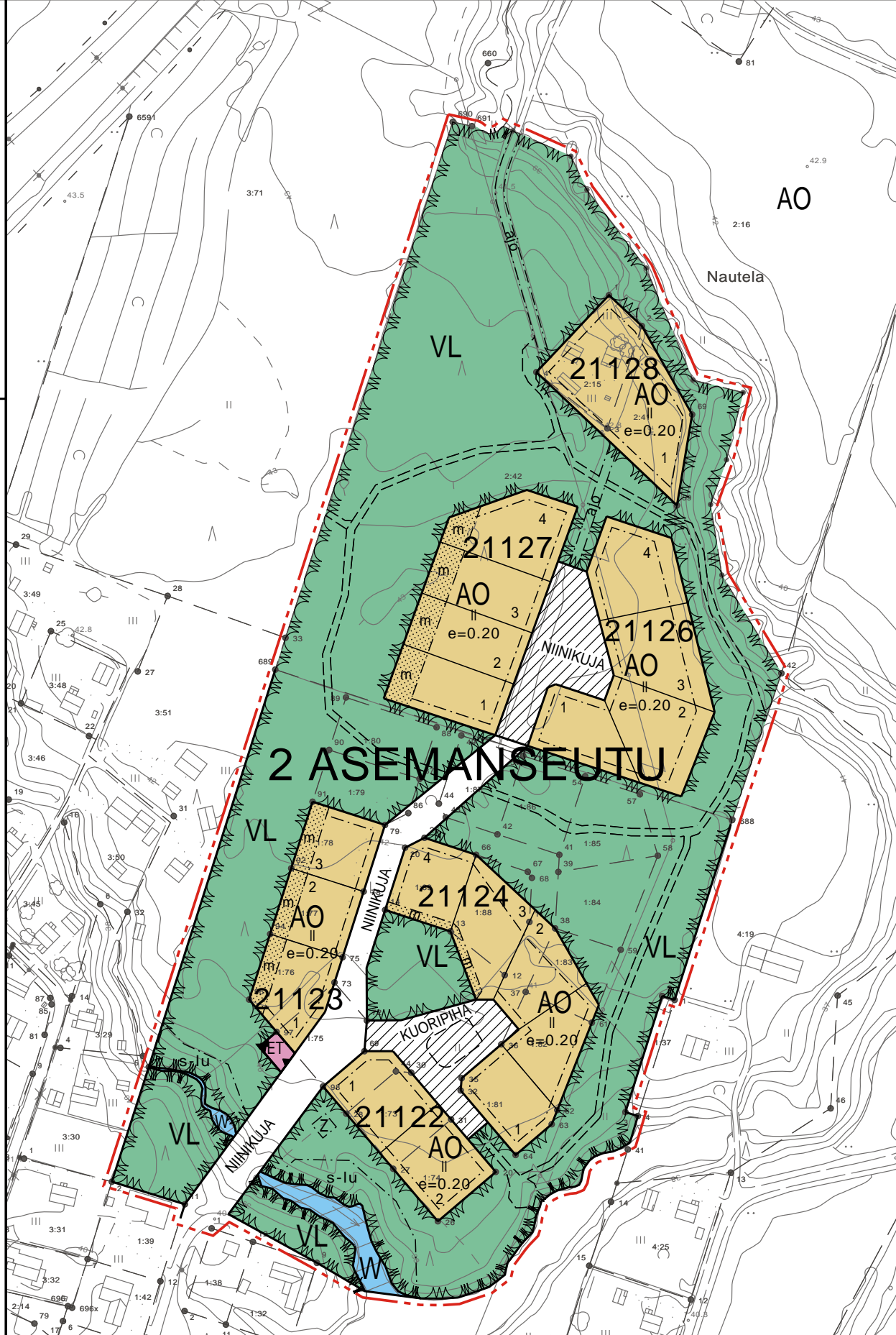
LIETO ASEMANSEUTU

POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Ote ajantasa-asetmakaavasta (1:2500)



POIKOJANPUISTO



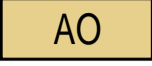








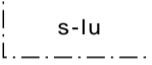
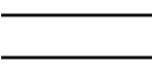
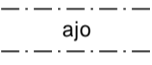
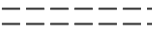
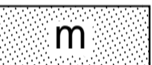
2 ASEMANSEUTU

LIETO ASEMANSEUTU

POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Asemakaavakartta (1:2500)

5

| | |
|---|--|
|  | Erillispientalojen korttelialue. |
|  | Lähivirkistysalue. |
|  | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Osa-alueen raja. |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |
|  | Ohjeellinen tontin raja. |
| 2 | Kunnanosan numero. |
| ASEM | Kunnanosan nimi. |
| 21125 | Korttelin numero. |
| NIINIK | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
|  | Rakennusala. |
|  | Alueen osa, jolla ei saa tehdä sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. |
|  | Katu. |
|  | Ajoyhteys. |
|  | Ohjeellinen polku |
|  | Tontinosa, joka tulee säilyttää metsäisenä. |

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT: AO- ALUEET 2 AP / ASUNTO

AO-ALUEELLA KARTASSA ESITETYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA YHDELLE RAKENNUSPAIKALLE RAKENTAA ENINTÄÄN 60k-m² TALOUSRAKENNUKSIA. TALOUSRAKENNUKSEN SUURIN KOKO ON 60m² MUKAAN LUKIEN KATOKSET.

ASUINRAKENNUKSET ON SIOITETTAVA VÄHINTÄÄN 4 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAJASTA. TALOUSRAKENNUKSET ON SIOITETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAJASTA, KUITENKIN VÄHINTÄÄN 8 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAKENNUKSESTA. NAAPURIN SUOSTUMUKSELLA VOIDAAN SALLIA RAKENTAMINEN LÄHEMMÄKSI. KUN RAKENNUS SIOITETAAN LÄHEMMÄKSI KUIN 4 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAJASTA, EI TÄLLÄ JULKISIVUN OSALLA SAA OLLA LÄPINÄKYVIÄ OSIA ALLE 180cm:n KORKEUDELLA LATTIATASOSTA.

KUISTIT, LASITETUT PARVEKKEET, ERKKERIT JA TALOUSRAKENNUKSET SAAVAT ULOTTUA ENINTÄÄN 2 M RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE OTTAEN HUOMIOON SE MITÄ ON SANOTTU RAKENNUSPAIKAN RAJALLE RAKENTAMISESTA. AUTOSUOJAN OVISEINÄN TULEE SIAITA VÄHINTÄÄN 7 M KATUALUEEN REUNASTA.

KAIKILLA ASUNNOILLA ON OLTAVA OMA TARKOITUKSEN MUKAISESTI SUOJATTU ULKO-OLESKELUTILA.

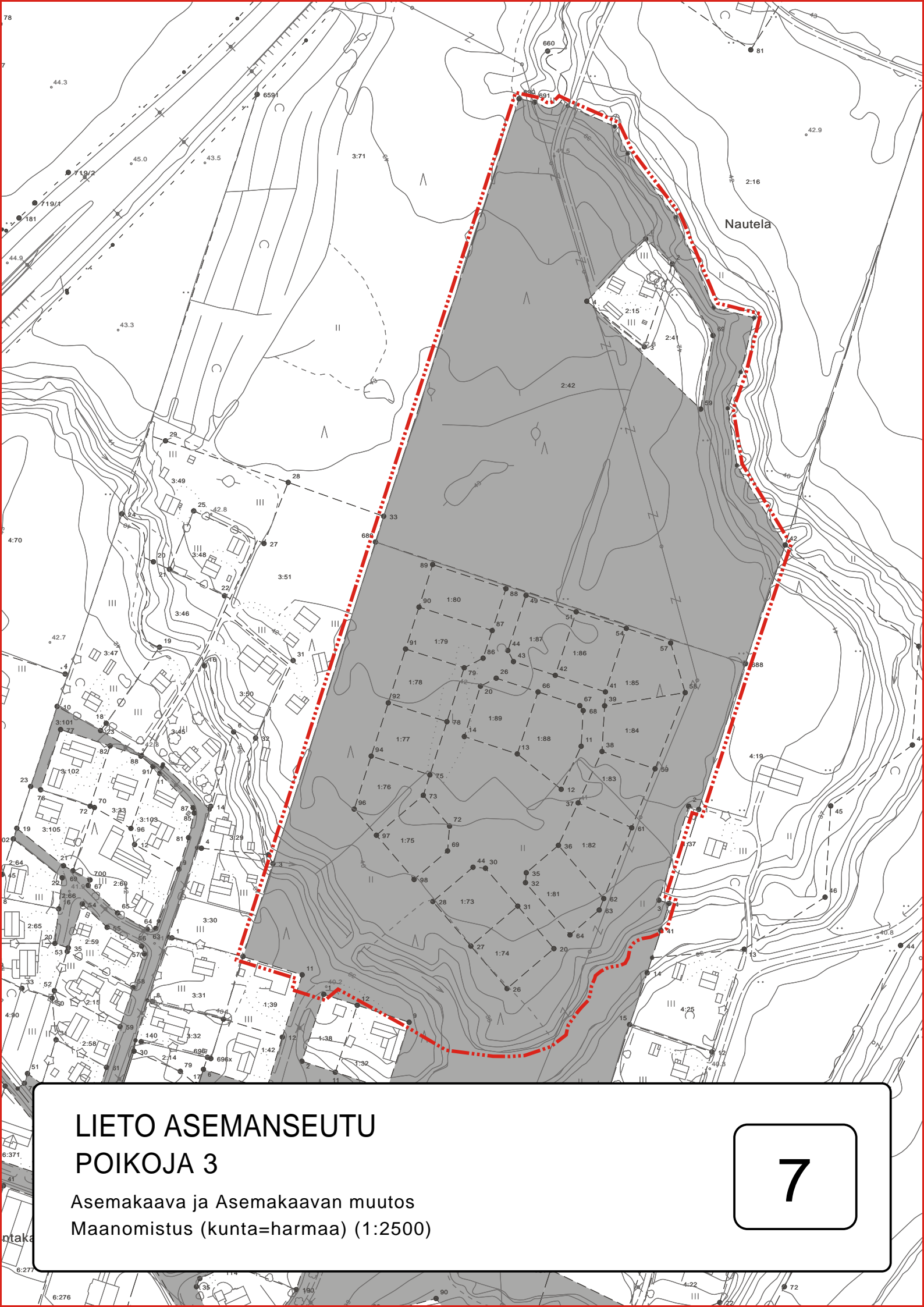
NE RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ EIKÄ PYSÄKÖINTIIN, ON PIDETTÄVÄ HOIDETTUINA JA ISTUTETTUINA. ALUEELLA EI SALLITA ULKOVARASTOINTIA, JOKA EI OLE AITAAMALLA NÄKÖSUOJATTU.

VL-ALUEELLE SAA SIOITTA PUISTOMUUNTAMON.

LIETO ASEMANSEUTU POIKOJA 3

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavamerkinntät ja -määräykset

6



Nautela

LIETO ASEMANSEUTU

POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos

Maanomistus (kunta=harmaa) (1:2500)

7



LIETO ASEMANSEUTU

POIKOJA 3

Asemakaava ja Asemakaavan muutos
Havainne kuva (1:2500)

8